

PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-AQUILIN-DE-PACY



REVISION ALLEGEE N°1

-

NOTICE EXPLICATIVE DES MODIFICATIONS REALISEES

DOSSIER APPROUVE

Délibération du conseil municipal en séance du 30 septembre 2025

Approbation du PLU

Délibération du Conseil Municipal du 18 février 2008

Procédures engagées :

Mise à jour le 12 novembre 2011

Mis à jour le 23 décembre 2011

Modifié le 12 septembre 2016

Mis à jour le 3 mars 2017

Identification du document

Élément	
Titre du document	Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Nom du fichier	Notice explicative des modifications réalisées
Version	23/07/2025
Rédacteur	ER
Vérificateur	FV
Valideur	MABA

SOMMAIRE

1. GENERALITES	4
1.1. Choix et déroulement de la procédure	5
1.2. Contexte et incidences sur l'environnement	6
OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°1 : POINT DE MODIFICATION	8
1.3. Développement d'un projet à vocation économique	9
Extraits des pièces modifiées	11

1. GENERALITES

Par délibération en date du 18 juin 2024, le conseil municipal s'est prononcé sur l'engagement de la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune historique de Saint-Aquilin-de-Pacy, approuvé le 18 février 2008.

La commune de Pacy-sur-Eure, couvrant désormais le territoire de Saint-Aquilin-de-Pacy, souhaite apporter une rectification à son document d'urbanisme afin de corriger une erreur matérielle bloquante relative à l'inscription d'un bâtiment grevé d'un espace boisé classé depuis l'élaboration du PLU. En outre, afin d'autoriser un projet d'extension de ce bâtiment à usage agricole, le déclassement d'une partie de l'espace boisé classé adjacent serait nécessaire, le porteur de projet prévoyant en contrepartie de replanter des espaces actuellement artificialisés.

Le projet de révision allégée porte sur l'objet unique suivant :

- L'évolution du tracé de l'espace boisé classé au règlement graphique

1.1. Choix et déroulement de la procédure

Conformément aux articles L.153-31 à L.153-35 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une révision allégée lorsque l'autorité compétente en charge du document d'urbanisme décide :

- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces changements ne doivent pas contrevenir ou porter atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables en vigueur.

La révision allégée doit porter sur un objet unique et peut être prescrite si la procédure est de nature à induire de graves risques de nuisances. Le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

La procédure envisagée répond bien au cadre réglementaire de la révision allégée, en ce qu'elle implique de déclasser partie d'un espace boisé classé, bien qu'une compensation supérieure soit prévue. Le projet a pour but d'autoriser l'extension d'un bâtiment agricole, ce qui suppose de faire évoluer le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme par :

- l'évolution du tracé d'un espace boisé classé
- le passage en A de l'emprise déclassée de l'espace boisé classé (actuellement en zone N).

sans contrevenir aux orientations du PADD.

1.2. Contexte et incidences sur l'environnement

Conformément au tableau annexé à l'article R. 122-2 et à l'article R. 122-17 du code de l'environnement, un examen au cas par cas a été réalisé par l'autorité compétente et soumis pour avis conforme à l'autorité environnementale. La note d'auto-évaluation fournie pour information à la MRAe détaille par volet les potentielles incidences sur l'environnement dues à la réduction de l'espace boisé classé.

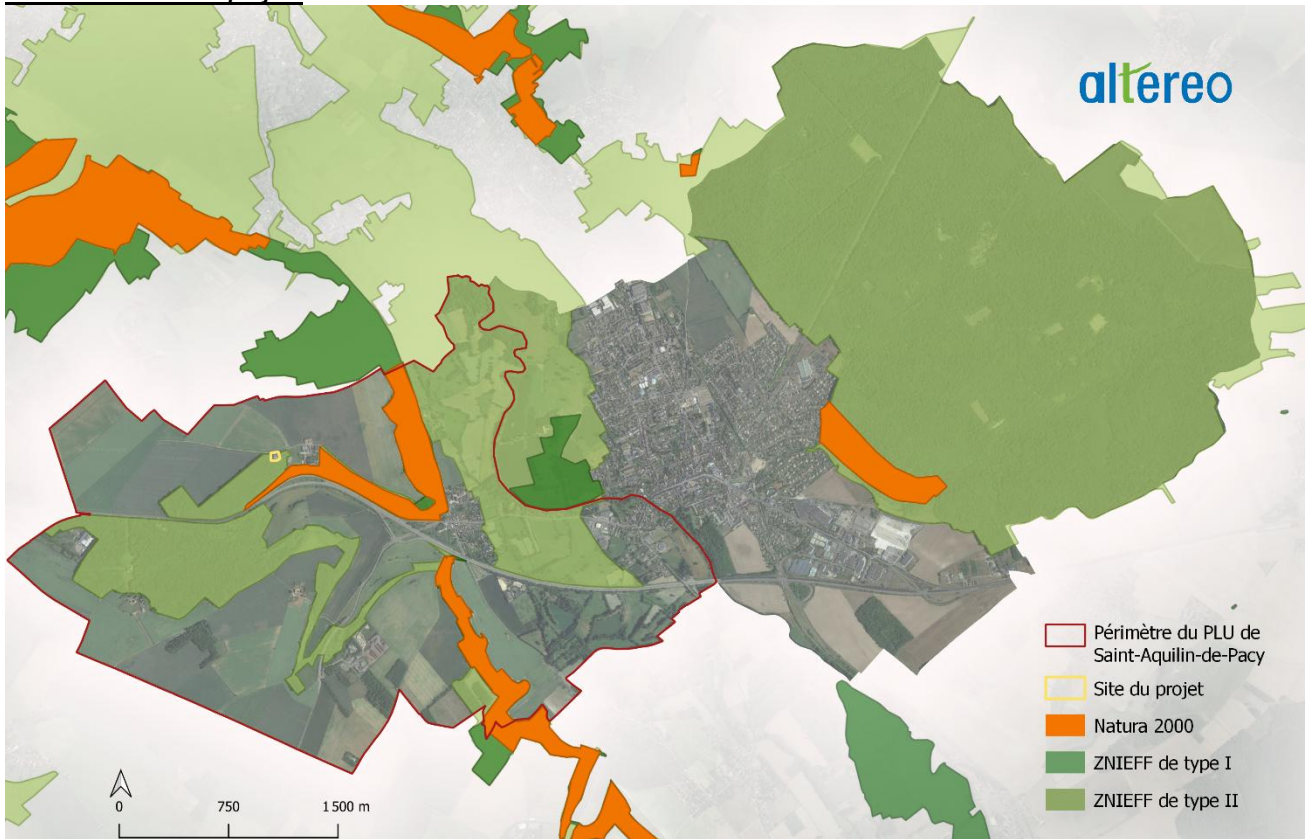
Tableau récapitulatif des incidences sur les différentes composantes environnementales

Enjeu	Caractérisation de l'incidence	Mesures de réduction / Justification	Cumul avec une autre incidence	Caractère notable ?
Dynamiques du territoire et population	+	Le projet de modification favorise l'économie agricole locale.	Non	NON
Paysage	-	Le bâtiment ne sera pas visible depuis les axes de circulation et s'insèrera dans son environnement en replantant autour du bâtiment des arbres et arbustes à hautes tiges d'essences locales.	Non	NON
Patrimoine naturel et biodiversité	Neutre	Surface déboisée raisonnée et compensation à hauteur du double de la surface prévue à proximité immédiate sur site.	Sols et eau	NON
Patrimoine bâti, historique et culturel	Neutre	/	Non	NON
Risques	Neutre	/	Non	NON
Sols et eau	Neutre	L'impact de la procédure sera négatif à court terme puis positif à long terme en raison de la compensation et des plantations aux abords du site.	Patrimoine naturel et biodiversité	NON
Climat et qualité de l'air	Neutre	Les règles mises en place pour le stationnement	Non	NON
Natura 2000	+	Renforcement des espaces de réservoir biologique et peu d'impact sur le site du projet	Non	NON
Incidence globale du projet sur l'environnement				NON

Source : Dossier d'auto-évaluation environnementale, p15

La présente révision allégée du PLU de Saint-Aquilin-de-Pacy corrige une erreur graphique existante depuis plus de 10 ans. Bien qu'il s'agisse ici de réduire un espace boisé classé, pour autant ce dernier n'a pas correctement été défini et s'établit en partie sur une partie urbanisée. Il s'agit donc ici d'une irrégularité lourde pour le propriétaire. Le déclassement qui survient sur la partie boisée sera compensé à proximité du site du projet, à hauteur du double de son emprise. Ainsi, au regard de cette analyse, l'autorité compétente conclut qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale sur la procédure de révision allégée n°1. Cette conclusion a été transmise aux services de la mission régionale d'autorité environnementale pour avis conforme.

Carte de situation du projet :



OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°1 : POINT DE MODIFICATION

1.3. Développement d'un projet à vocation économique

La présente procédure de révision allégée a été engagée afin de corriger une erreur graphique commise lors de l'approbation du PLU en 2008. En effet, le bâtiment propriété de la SCEA DE LA POULINIÈRE a été grevé d'une prescription surfacique appelée « espace boisé classé ». Cette prescription, régie par l'article L113-1 du code de l'urbanisme, permet de préserver et maintenir les espaces boisés, arbres et haies révélant un intérêt paysager ou environnemental.

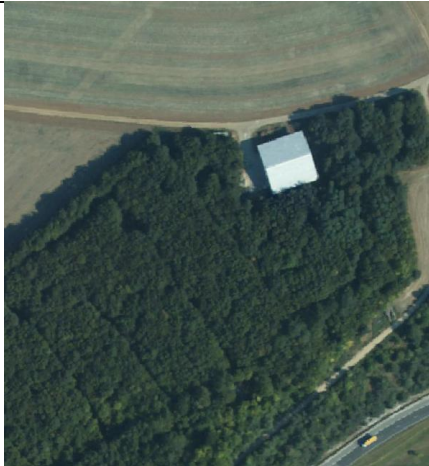



« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. » L113-1 CU

Dans le cas du site concerné par la révision, le classement a été établi sur un bâtiment construit en 2003. Ce classement relève donc d'une erreur manifeste d'appréciation et nécessite la réduction de l'espace boisé classé selon la délimitation du bâtiment et de la surface avoisinante non boisée.

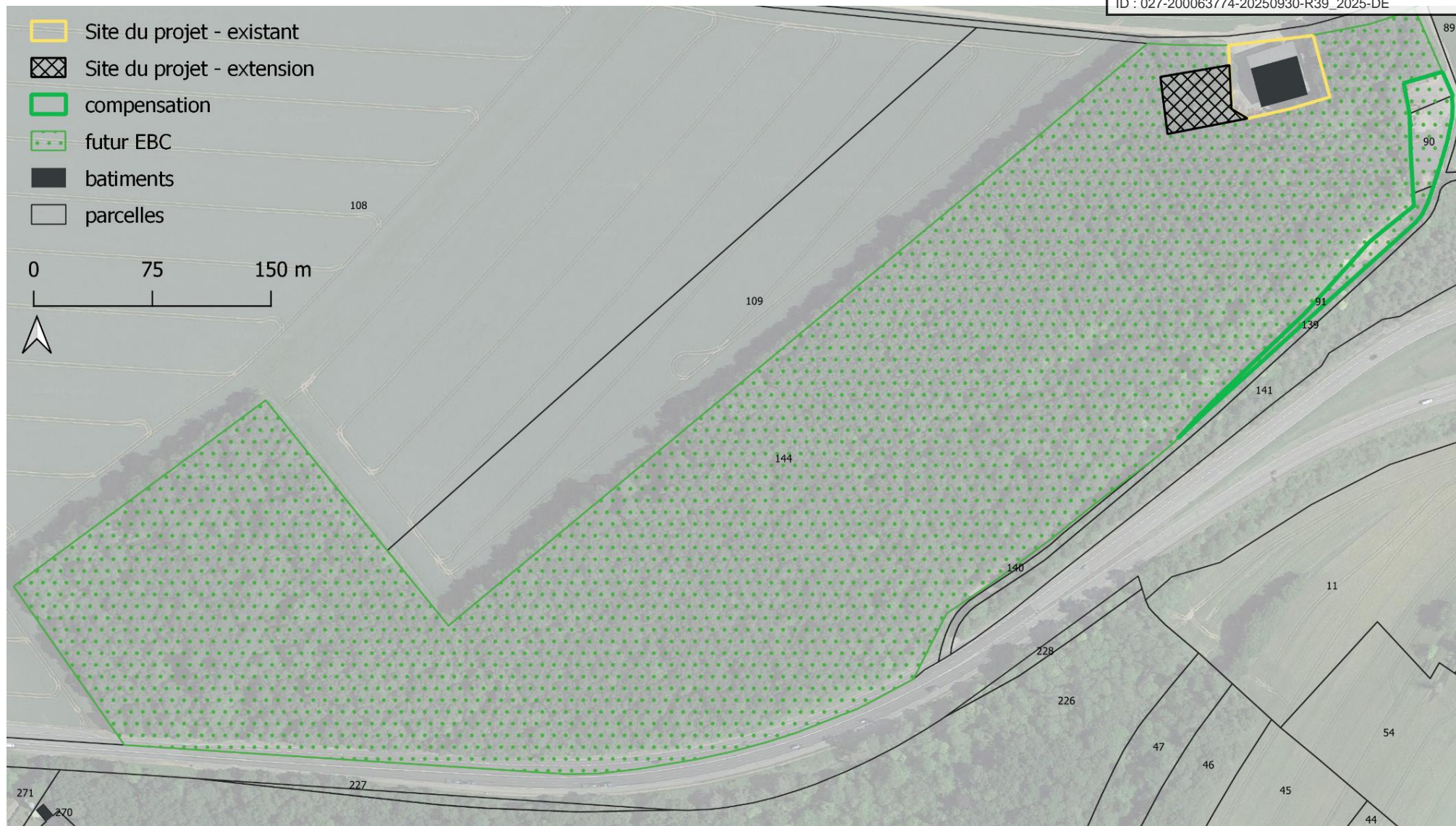
Le déclassement du bâtiment représente une surface d'environ **0,3 ha** sur la parcelle cadastrée préfixe 510 section E n° 144. Il est à noter que l'espace boisé classé inscrit au PLU en vigueur représente environ **17 hectares**.

Au-delà de ce déclassement, le propriétaire souhaite agrandir son exploitation et prévoir la construction d'un nouveau hangar attenant à celui existant. Ce changement implique donc la réduction réelle et le déboisement de **0,15 ha** d'espaces boisés classés effectifs sur la parcelle. Cette surface sera compensée par la plantation d'arbres et l'ajout d'une prescription espace boisé classé sur la parcelle préfixe 510 section E n°90 et 91 ainsi qu'une partie de la parcelle n°144. La compensation représente **0,3 ha** supplémentaires inscrits comme espaces boisés classés par la procédure actuelle.

Illustration du secteur du projet et de son classement intervenu en 2008 :

Photo aérienne 2000-2005	PLU approuvé en 2008	Photo aérienne 2024
	 <p data-bbox="603 1630 984 1688">  Espaces boisés classés, selon l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme </p>	
<p data-bbox="156 1783 587 1854">On note la présence du bâtiment construit en 2003.</p> <p data-bbox="156 1928 587 1957">Source : IGN remonté le temps</p>	<p data-bbox="603 1783 984 1933">Le PLU approuvé n'a pas intégré le bâtiment et a donc considéré la zone comme entièrement boisée.</p>	<p data-bbox="1007 1783 1437 1933">Le bâtiment est toujours existant et son propriétaire souhaite mener des travaux. Le PLU de 2008 s'applique et le contraint</p> <p data-bbox="1007 1957 1437 1986">Source : Google Satellite</p>

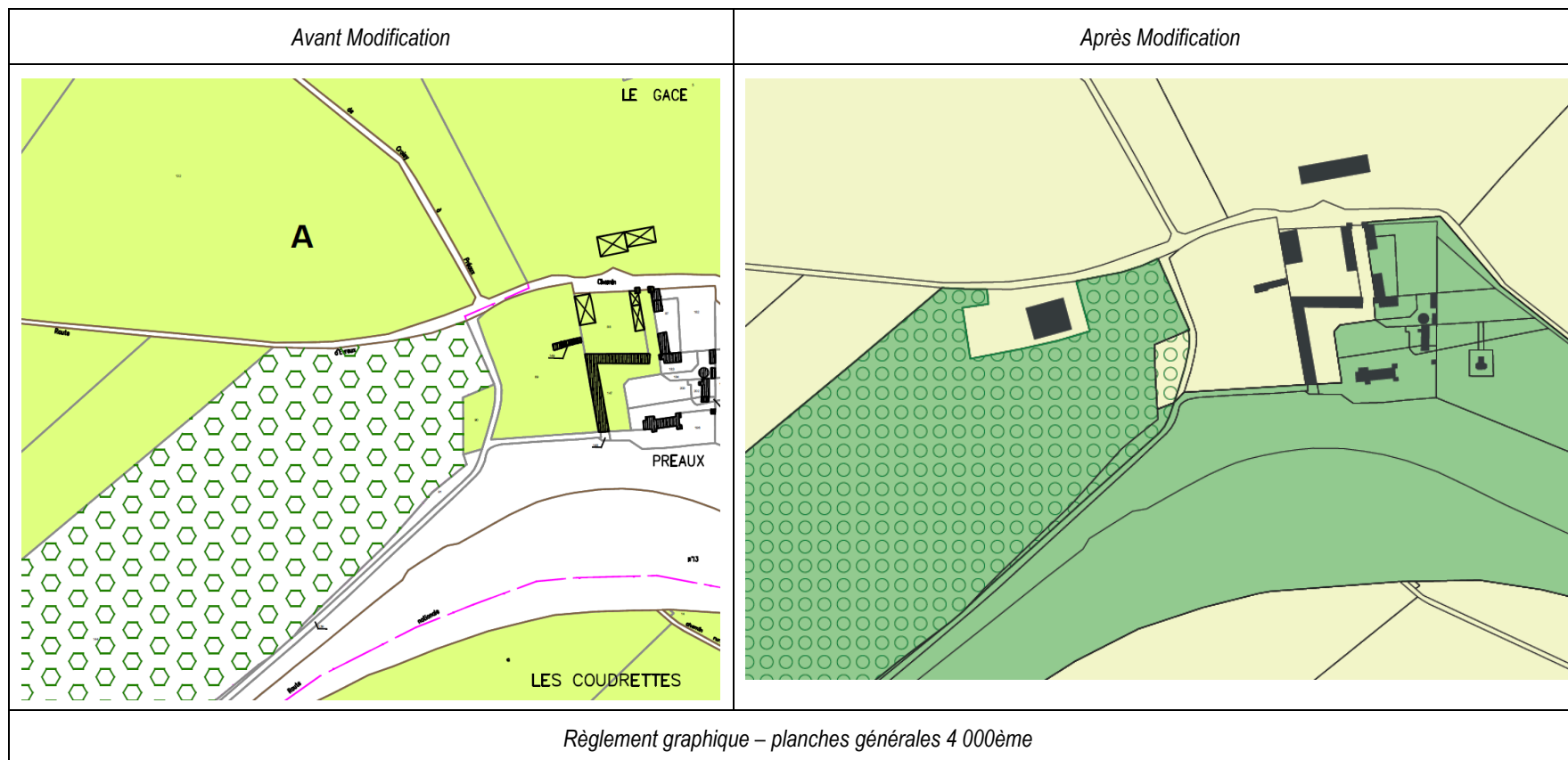
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025 SERVICES
Publié le
ID : 027-200063774-20250930-R39_2025-DE



Surfaces avant révision du PLU	Surfaces après révision du PLU
Zone N : 417,18 ha	Zone N : 416,73 ha ; nouvelle zone A : 0,45 ha
Prescription surfacique Espace boisé classé : 17 ha	Prescription surfacique Espace boisé classé : 16,85 ha

Extraits des pièces modifiées

Règlement graphique



Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID : 027-200063774-20250930-R39_2025-DE